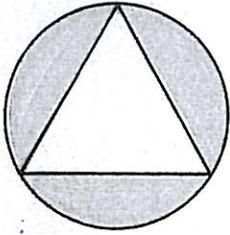


NORD



M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN

1 : 1 0 0 0

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

1 : 5 0 0 0

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1 : 1000. Stand der Vermessung vom 1988. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1 : 5000 auf den Maßstab 1 : 1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 08. 11. 88

(keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

| | | |
|------------|------------|-------|
| GEZ.: | 10.10.89 | Kist. |
| GEPR.: | | |
| GEÄND. am | ANLASS | VON |
| 01. 03. 90 | § 4 Abs. 1 | Kist. |
| | BauGB | |

**ENTWURF
AUSLEGUNGSPLAN**

BEBAUUNGSPLAN AN DER FRIEDHOFGASSE

25

GEMEINDE :
LANDKREIS:
REG.-BEZIRK:

ADLKOFEN
LANDSHUT
NIEDERBAYERN

22

1. Aufstellungsbeschuß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 14. 09. 88 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen: Der Aufstellungsbeschuß wurde am 15. 09. 89 ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen den 21. Mai 1990 *Gallieser*
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 02. 01. 90 bis 02. 02. 90 durchgeführt.

Adlkofen den 21. Mai 1990 *Gallieser*
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01. 03. 90 wurde mit Begründung in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

Adlkofen den
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB:

Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung.

Adlkofen den
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB:

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Landshut den

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB:

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Adlkofen den
1. Bürgermeister

Landshut, den 10. 10. 89

Kritschel

KRITSCHEL

Architektur- und Ingenieurbüro
Gabelsbergerstraße 16

TEXTLICHE FESTSETZUNGE

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 870 qm

0.3. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. FIRSTRICHTUNG:

0.4.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.

0.5. EINFRIEDUNGEN:

0.5.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzlatte- und Hanichlzaun:

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore

in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m.

Kellergaragen sind unzulässig.

0.6.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.6.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet werden.

0.6.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.6.5. Die Stellplätze für Garagen und Grundstückszufahrten sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

N TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE:

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.

| | |
|-------------------|---|
| Dachform: | Satteldach 28 - 38° |
| Dachdeckung: | Pfannen oder Biberschwanz, ziegelrot |
| Dachgaupen: | Giebel- oder Schleppgaupen ab 35° zulässig max. 2 Gaupen je Dachseite. Die Fensterflächen der Dachgaupen dürfen max. 2,5 qm und nur stehendes Format haben. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dach- terrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mindestens 1,0 m betragen. |
| Kniestock: | bei I+D nicht über 0,75 m bei U+I nur zulässig, wenn das Untergeschoß kein Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 BayBO ist. |
| Ortsgang: | nicht über 0,75 m, bei Überdachung eines Balkons nicht über 1,50 m |
| Traufe: | nicht über 1,00 m |
| Wandhöhe: | bei I+D talseitig nicht über 4,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei U+I talseitig nicht über 6,20 m ab natürlicher Geländeoberfläche |
| Seitenverhältnis: | Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1,25 nicht unterschreiten. |

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer
Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden (U+I).

0.7.3. Fassaden
Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen
in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder
Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall
oder Beton sind unzulässig.
Fensterlose Wandflächen über 20 m² Größe sind durch geeignete
Kletterpflanzen zu begrünen.

0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung
der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszu-
bilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern.
Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen
aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander ver-
bunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.7.6. Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachfläche hat
so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Orts-
bild einfügen.

0.7.7. Veranden und Wintergärten sind in ihrer Ausführung dem Wohngebäude
anzupassen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. BEPFLANZUNG - GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

0.8.1. Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen soweit sie nicht als Geh- oder Fahrfläche benötigt werden.
Eine völlige Versiegelung der Grundstücksfläche ist unzulässig.

0.8.2. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

0.8.3. Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sollte ein lockere Bepflanzung zwischen Baugebiet und Landschaft erfolgen. Die Bepflanzung ist mit heimischen Sträuchern und Gehölzen sowie großkronigen Baumarten durchzuführen.

0.8.4. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Punkt V) vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

0.8.5. Die Bäume und Sträucher werden in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

| | |
|------------|----------------|
| Großbäume | über 15 m Höhe |
| Kleinbäume | bis 15 m Höhe |
| Gehölze | über 4 m Höhe |
| Gehölze | bis 4 m Höhe |

0.8.6. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.8.7. Nicht zulässig sind säulenartige Koniferen sowie Thuja (in allen Arten) Lebensbaum, Chamaecyparis (in allen Arten) Scheinzypresse.

0.8.8. Sicherstellung des Pflanzraumes

| | | | |
|------------------|------------|------------|--------------------|
| Oberbodenbedarf: | Großbäume | Baumgruben | 200 x 200 x 100 cm |
| | Kleinbäume | Baumgruben | 150 x 150 x 80 cm |
| | Sträucher | Auftrag | 40 cm |
| | Rasen | Auftrag | 25 cm |

0.8.9. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

0.8.10. Die Pflanzmaßnahmen nach 0.8.2. und für die Pflanzung des Groß- und Kleinbaumes je 300 m² sind bis zur Bauabnahme durchzuführen.

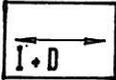
0.8.11. Der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.

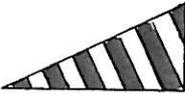
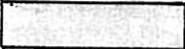
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 1.1. WOHNBAUFLÄCHEN:
 - 1.1.1. **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - 2.1. Zahl der Vollgeschosse:

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

 - 2.1.1.  als Höchstgrenze Erdgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß
bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Fest-
setzungen geringere Werte ergeben.
 - 2.1.2. bei einer Hangneigung von 1,5 m auf Haustiefe
ist Hangbauweise anzuwenden (U+I)
bei WA GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Fest-
setzungen geringere Werte ergeben.

Die Gebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen (pro Bauparzelle) haben.
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
 - 3.1.  nur Einzelhausbebauung zulässig
 - 3.2.  Baugrenze
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
 - 5.1.  überörtliche Hauptverkehrsstraße
 - 5.2.  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke
darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenober-
kante durch nichts behindert werden.
6. VERKEHRSFLÄCHEN:
 - 6.1.  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
 - 6.2.  Gehweg
 - 6.3.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
 - 8.1.  20-KV-Kabel bestehend
9. GRÜNFLÄCHEN:
 - 9.1.  Straßenbegleitgrün

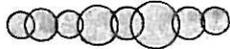
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

13.1. zur pflanzende Bäume und Sträucher



Einzelbäume -
Großbaum über 15 m Höhe



lockere, raumbildende Gehölzpflanzung

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.1.



Flächen für private Stellplätze, die
zur Straße hin nicht eingezäunt werden
dürfen

15.2.



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3.



Firstrichtung

15.4.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN:

- 16.1.  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.2.

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |

 Nutzungsschablone
 Feld 1 = Baugebiet
 Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
 Feld 3 = Grundflächenzahl
 Feld 4 = Geschoßflächenzahl
 Feld 5 = Bauweise
 Feld 6 = Dachneigung
- 16.3.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 16.4.  Grundstücksnumerierung

17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:

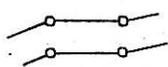
17.1. Grenzpunkte und Grenzen:

- 17.1.1.  Grenzstein
- 17.1.2.  Flurstücksgrenze, Uferlinie

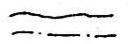
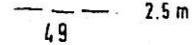
18. BAUWERKE:

- 18.1.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.2.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)

19. WEGE:

- 19.1.  abgemerkter Weg

20. VERSCHIEDENES:

- 20.1.  Höhenlinie
- 20.2.  Flurstücksnummern

P r ä a m b e l

Die Gemeinde Adlkofen

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S.903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 1.7.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

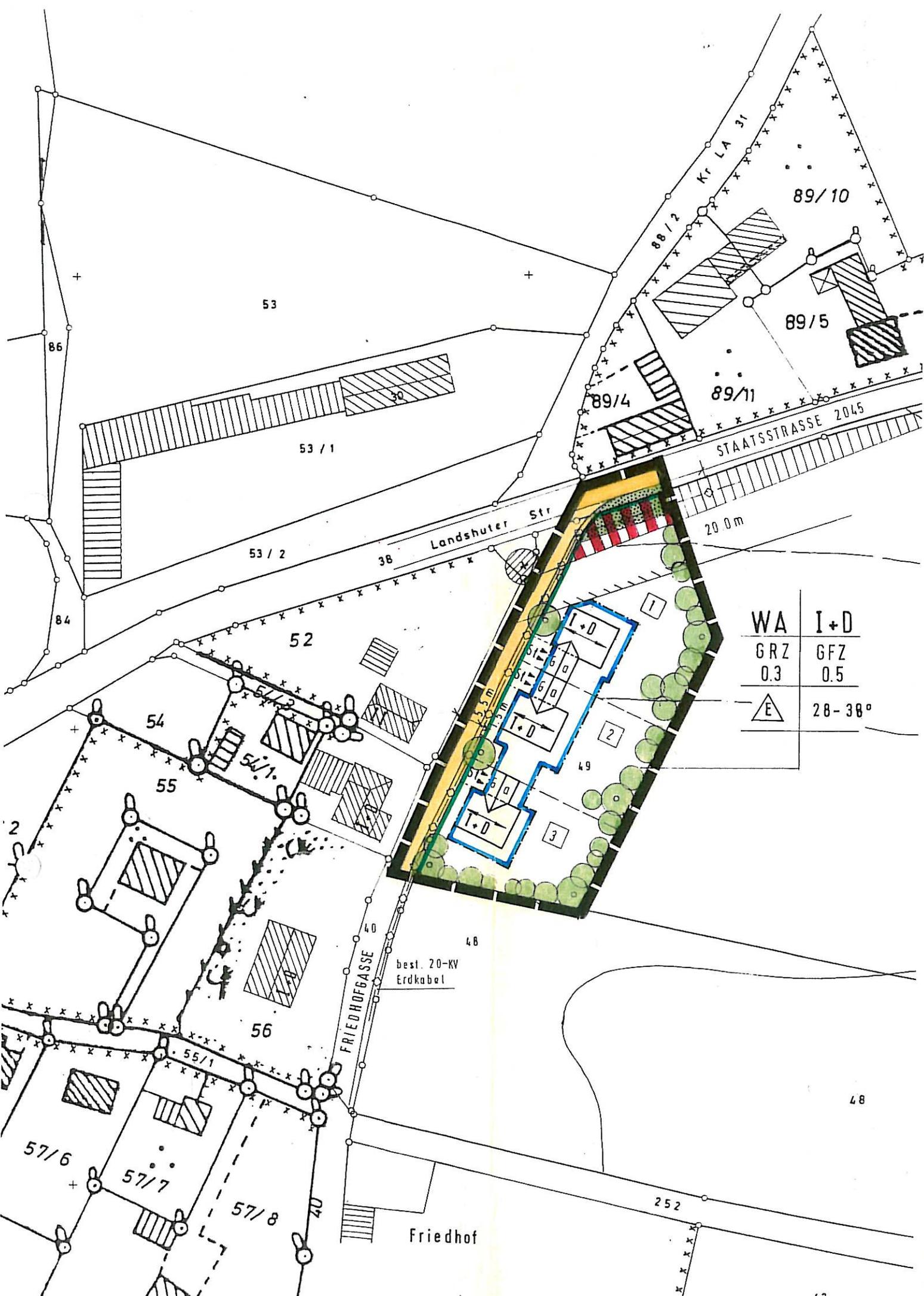
S a t z u n g

§ 1

Der Bebauungsplan „An der Friedhofgasse“ in der Fassung vom ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung vom 15.12.1986



| WA | I+D |
|---|--------|
| GRZ | GFZ |
| 0.3 | 0.5 |
|  | 28-38° |

best. 20-KV
Erdkabel

Friedhof

48

252